

מספר הצעה : 655

תאריך : 29/8/2016

מימון ביצוע מבני ציבור – הוצאות פיתוח נוספות (הוראת שעה)

בתוקף סמכותה שבסעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל התש"ך 1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום לתקן את החלטת מועצה מספר 1476 כלהלן :

1. סעיף 2 יתוקן ונוסח יהא כלהלן :

"2. הוצאות פיתוח נוספות, כמפורט בטבלה, ייגבו ביחס ליחידות אשר ישווקו במכרזי מחיר למשתכן, בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1476 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, וכן ביחס ליחידות דיור אשר יאושרו לפי סעיף 151(ב3) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965. ביחס ליחידות אשר ישווקו בשיטות מכרז אחרות ייגבו הוצאות פיתוח המפורטות בטבלה למעט שורות 7 ו-11, וביחס לשורה 3 עד 5,000 ₪ בלבד."

2. סעיף 4.3 יתוקן ונוסחו יהא כלהלן :

"4.3 תנאי לגביית הוצאות פיתוח נוספות במכרז בגין יחידות דיור שיאושרו לפי סעיף 151(ב3) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, וכן לקבלת תוספת כמפורט בשורה 7 בטבלה, הינו תמיכה עקרונית מראש ובכתב של ראש הרשות המקומית או מהנדס הרשות בתוספת יחידות דיור כאמור."

3. החלטה זו מבטלת את החלטת מועצה מספר 1436.

נוסח משולב

בתוקף סמכותה שבסעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל התשי"ך 1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום לתקן את החלטת מועצה מספר 1436 כלהלן:

הגדרות

"מבני ציבור רשות" – מעונות יום, בתי כנסת, מסגדים, בתי תפילה, מקוואות, מעונות (משרד הרווחה והשירותים החברתיים), מתנ"ס, אולם ספורט, ספרייה ומגרש ספורט.

"מבני ציבור חובה" – מוסדות חינוך קדם יסודי, על יסודי, חינוך מיוחד (משרד החינוך).

"המשרד" – משרד הבינוי.

"הוצאות פיתוח נוספות" – לעניין החלטה זו משמען עלויות הפיתוח המוטלות על היזם בנוסף לעלויות הפיתוח החלות על הקרקע, והמיועדות לביצוע מבני ציבור.

"הוועדה לתכנון ופיתוח" – (להלן: "הוועדה") כהגדרתה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1429.

1. בנוסף להיטלי הפיתוח שאושרו לרשויות המקומיות על ידי משרד הפנים, או עלויות הפיתוח כפי שאושרו על ידי הוועדה, לפי העניין, יגבו המשרד או רמ"י, לפי העניין, הוצאות פיתוח נוספות, בהתאם לתעריפים המפורטים בטבלה.

2. הוצאות פיתוח נוספות, כמפורט בטבלה, ייגבו ביחס ליחידות אשר ישווקו במכרזי מחיר למשתכן, בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1476 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, וכן ביחס ליחידות דיור אשר יאושרו לפי סעיף 151(ב3) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965. ביחס ליחידות אשר ישווקו בשיטות מכרז אחרות ייגבו הוצאות פיתוח המפורטות בטבלה למעט שורות 7 ו-11, וביחס לשורה 3 עד 5,000 ₪ בלבד

3. רשות מקומית אשר קיבלה או צפויה לקבל, תשלומים בגין מבני ציבור רשות או חובה, בסכומים אשר מעבר לקבוע בהחלטות מועצה מספר 1263 או 1319, או תשלומים בהתאם לסעיפים 2 ו-3 להחלטת ממשלה מספר 1535 (דר/45) מיום 3.4.2014, תהיה זכאית לקבל תשלומים בגין מבני ציבור רות בהתאם להחלטה זו בניכוי הסכומים שקיבלה אשר הינם מעבר לסכומים שהיתה זכאית בהתאם להחלטות מועצה מספר 1263 או 1319.

טבלת מימון וקביעת הוצאות פיתוח נוספות בגין מבני ציבור רשות (להלן: "הטבלה")

1	הכנסות מחלף היטל השבחה (ש"ח/י"ד בממוצע)	-0 14,400	- 14,401 25,800	-25,801 37,200	-37,201 45,600	- 45,601 ומעלה
2	* ערך קרקע	120,000-0	-120,001	-215,001	-310,001	-380,001

ומעלה	380,000	310,000	215,000			
5,000	5,000	6,300	7,100	8,000	3	הוצאות פיתוח נוספות בגין מבני ציבור רשות (ש"ח ליח"ד)
2,500		3,000	3,500	6,000	4	תוספת לרשויות מקומיות באזורי עדיפות לאומית (ש"ח ליחידת דזור)
		4,000			5	תוספת ליחידות הכלולות במסגרת הסכמי גג (ש"ח/יחידת דזור)
0	0	1,000	2,000	5,000	6	תוספת בגין ישובים באשכולות פריפריאליים 1-4 שאינם באזורי עדיפות לאומית (ש"ח/יחידת דזור)
		0.5%			7	תוספת גודל ליח"ד שאינן צ"ק (תוספת ב% - לכל מ"ר מעל 90 מ"ר - ועד 150 מ"ר, שטח ממוצע לדירה), ביחס לסך התוספות המגיעות ליח"ד ע"פ שורות 3+4+5+6
		1,400			8	תוספת לאוכלוסייה בעלת צביון דתי (ש"ח/יחידת דזור)
					9	תוספת לישובים ערביים/דרוזים/בדואים (ש"ח/יחידת דזור)
					10	תוספת לישובים באשכולות סוציו-אקונומיים 1-4 שאינם בקטגוריות 8 ו-9 (ש"ח/יחידת דזור)
			1,000		11	תוספת בגין הגדלה משמעותית ביחס למספר משקי הבית הקיימים בשוב (ש"ח/יחידת דזור)(ע"פ האמור בסעיף 4.5)

הסכומים הנ"ל הינם בש"ח וצמודים למדד תשומות הבניה בגין מאי 2014 שהתפרסם ביום 15.06.2014

* ערך קרקע - בשקלים חדשים, ללא מע"מ, לאחר הפחתת הנחת אזור לעסקות הקצאת קרקע בפטור ממכרז, וללא הוצאות פיתוח שאינן כוללות את הוצאות פיתוח הנוספות כמפורט.

4. יישום:

- 4.1. סיוע רמ"י ו/או המשרד בהקמת מבני ציבור רשות, יבוצע בהתאם להוראות סעיף 4.6 להלן, באמצעות התקבולים שיתקבלו משיווק קרקעות לבניה במסגרת מכרזים פומביים ו/או הקצאות קרקע ראשוניות המפורסמים על ידי רמ"י ו/או המשרד. הסיוע יחול בכל מקרקעי ישראל.
- 4.2. לקביעת הכנסה ממוצעת ליחידת דיור מחלף היטל השבחה, יילקחו בחשבון ההכנסות בגין יחידות למגורים, דיור מוגן, שטחי מסחר, תעסוקה ומלונאות המצויים בתוך תכניות למגורים על פי מפתח המפורט להלן:
- 4.2.1 יחידת דיור מלונאות (מספר חדרי מלון) שוות ערך ל- 30% מיחידת דיור למגורים. החיוב בהתאם למדרגות החיוב למגורים.
- 4.2.2 כל 300 מ"ר של שטחי מבונה עיקרי במסחר ותעסוקה שווה ערך ל-1 יחידת דיור אקוויולנטית.
- 4.2.3 יחידת דיור מוגן שוות ערך ל- 50% מיחידת דיור למגורים. החיוב בהתאם למדרגות החיוב למגורים.
- 4.3. תנאי לגביית הוצאות פיתוח נוספות במכרז בגין יחידות דיור שיאושרו לפי סעיף 151(ב3) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, וכן לקבלת תוספת כמפורט בשורה 7 בטבלה, הינו תמיכה עקרונית מראש ובכתב של ראש הרשות המקומית או מהנדס הרשות בתוספת יחידות דיור כאמור.
- 4.4. במקרה שקיים הסכם לרשות המקומית שבתחומה מתבצע השיווק, להעברת חלק מהכנסות חלף היטל השבחה לרשות מקומית אחרת, ובלבד שנחתם ההסכם לפני תאריך 1.1.2015, הנתון הקובע לעניין המימון לביצוע מבני ציבור יהיה הכנסות חלף היטל השבחה הנותר בידי הרשות המקומית לאחר העברת הסכום המוסכם לרשות המקומית האחרת.
- 4.5. תוספת בגין הגדלת משמעותית ביחס למספר משקי הבית הקיימים ביישוב (שורה 11 בטבלה) –
- תוספת זו תינתן בהתקיים התנאים המצטברים להלן:
- 4.5.1 יישוב בו מספר יחידות הדיור ביישוב הקיים, עפ"י נתוני הלמ"ס, לפני שיווקן של התכניות החדשות, עולה על 401 יחידות דיור.
- 4.5.2 התכניות החדשות הגדילו את מספר יחידות הדיור ביחס למשקי הבית הקיימים ביישוב בלמעלה מ- 100%.
- 4.5.3 הרשות המקומית תתמוך בשיווק התוכנית על פני תקופת זמן של עד שלוש שנים מיום אישור התכנית.
- 4.6. כללים לגביית הוצאות הפיתוח הנוספות והעברתן לרשות המקומית:

- 4.6.1 ערכי הקרקע שבשורה 2 בטבלה לעיל יקבעו על פי שומת רמ"י שתתייחס לכל הקרקעות המצויות בתחומי תכנית אחת. ערכי הקרקע בשומת רמ"י יקבעו עפ"י הערכת השמאי הממשלתי כהגדרתו בדין או מי מטעמו (להלן: "השמאי") ובהתאם להנחיות שיקבעו על ידי רמ"י.
- 4.6.2 הרשות המקומית תתחייב כי במידה ויחוקק חוק עזר למבני ציבור תהא זכאית לגבות מהזוכה לא יותר מההפרש שבין החיוב לפי חוק העזר לבין הסכומים שישולמו לה בהתאם להחלטה זו.
- 4.6.3 המימון ישמש לביצוע "מבני ציבור רשות" בהתאם לכללי תקן מבני ציבור ("תקן ברודטי").
- על אף האמור, יוכל המימון האמור לשמש גם לביצוע/שדרוג/שיפוץ מבני ציבור חובה המיועדים לשרת, במישרין או בעקיפין, את יחידות הדיור הכלולות בתוכניות החדשות בהיקף של עד 50% מגובה המימון (להלן: "מבני ציבור").
- 4.6.4 על אף האמור, רשות מקומית רשאית לבנות מבני ציבור שלא בהתאם להוראות החלטה זו, וזאת בכפוף לאישורה של הוועדה ובלבד שהרשות המקומית הציגה את מלאי "מבני ציבור רשות" בתחומה. סברה הוועדה כי ברשות מקומית קיים עודף של מבני ציבור שהרשות זכאית לו על פי תקן מבני ציבור, רשאית הוועדה לאשר לרשות המקומית להמירו במוסד ציבור אחר.
- 4.6.5 הוצאות הפיתוח הנוספות שייגבו בפרויקט מסוים (לרבות תקצוב משלים כאמור לעיל, ככל שיידרש) ירוכזו בקופה נפרדת שתנוהל במשרד או ברמ"י בהתאם לאותו פרויקט (להלן: "קופת מבני ציבור המשויכת לפרויקט ספציפי") התקציב ישוחרר לרשות המקומית כנגד פתיחת תב"ר ייעודי מאושר ברשות המקומית ששימושיו עונים לשימושים המותרים ע"פ החלטה זו, בהתאם לנהלים שיסוכמו מראש בין רמ"י או משרד הבינוי לבין הרשות המקומית.
- 4.6.6 לסכומים המפורטים בטבלה לעיל, יתווספו מרכיבי עלות, כמפורט בנספח א' להחלטה.
- 4.6.7 רשויות מקומיות אשר תומכות בשיווק ביחס אליו ייגבו הוצאות הפיתוח הנוספות ואשר קיים צפי לביצוע השיווק לא יאוחר משנה מיום אישור התכנית, יוכלו לקבל קדם מימון על חשבון תקציב מבני הציבור בכפוף לאישור הוועדה.

4.7. הוראות מעבר :

- 4.7.1 הוראות החלטה זו לא יחולו על יחידות דיור ששווקו טרם כניסתה לתוקף של החלטה זו, או על יחידות דיור שפורסמו לשיווק ומועד הגשת הצעות למכרז חלף.
- 4.7.2 אם יחידות דיור כלולות במכרז בו נותרו לפחות 5 ימי עבודה עד למועד האחרון להגשת הצעות ניתן יהיה להתאים את תנאי המכרז/הוצאות פיתוח לכללים ולתעריפים הקבועים בהחלטה זו, וזאת בכפוף להחלטת ועדת המכרזים.

4.7.3. ביחס לרשויות מקומיות אשר חתמו הסכם גג בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1319 תהא רשאית הוועדה להחיל את תנאי ההחלטה ביחס לכל יחידות הדיור ששווקו בהתאם להסכם הגג. במקרה האמור ימומן ההפרש מתקציב רשות מקרקעי ישראל.

4.7.4. הוראת שעה זו תחול על מכרזים שיפורסמו עד ליום 31.12.2016. ביחס למכרזים.

5. החלטה זו מבטלת את החלטת מועצה מספר 1436.

נספח א'

תוספות לפי "תקן ברודט"		סעיף משנה	מס' סדי
0.00%	0% - 6%	אחוז שיפוע טופוגרפי	1
3.00%	6% - 7%		
4.00%	עד - 8%		
5.00%	עד - 9%		
7.00%	עד - 10%		
9.00%	עד - 11%		
11.00%	עד - 12%		
13.00%	עד - 13%		
14.00%	עד - 14%		
15.00%	עד - 15%		
16.00%	עד - 16%		
17.00%	עד - 17%		
18.00%	עד - 18%		
19.00%	עד - 19%		
20.00%	עד - 20%		
4.00%	אדמה כבדה קרקע תופחת	סוגי קרקע ביסוס	3
6.00%	סלעית ואינרטית, גילום חציבה		
6.00%	מי תהום וביסוס מיוחד		
0.00%	תוספת מרחק כפי שנקבעו בוועדת עלות		5
5.00%			
6.00%			
8.00%			
24.00%			
3.00%	צ. אבן מינ. 50% וקשיח 100%	ציפוי אבן קשיח לקירות חוץ לפי תוכנית תקפה	7
4.00%	ציפוי אבן מינימום 75%		
5.00%	ציפוי אבן 100%		
10.00%	לישבים בגובה מעל 600 מ'	הסקה	8
10.00%	אילת, טבריה, בית שאן (אזור ד')	מיזוג אויר	9
2.00%	כולם למעט אזור ד' וזכאי הסקה		
			10

דברי הסבר

על רקע אישורו של תיקון לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, במסגרתו נקבע בסעיף 151 לחוק הסדר להגדלת זכויות הבנייה ללא שינוי תכנית, מוצע לתקן את החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1436 כך שיקבע בה כי במסגרת מכרזי הקרקע יגבו רשות מקרקעי ישראל או משרד הבינוי והשיכון הוצאות פיתוח נוספות לטובת מוסדות ציבור, כאמור בהחלטה זו, גם בגין יחידות דיור שצפויות להיות מאושרות מכוח התיקון האמור, וזאת בכפוף לתמיכה עקרונית מראש ובכתב של ראש הרשות המקומית או מהנדס הרשות בתוספות יחידות הדיור מכוח התיקון האמור.